



Ihr Geld in guten Wänden

Etablierte Einrichtung im Kurort Senioreneinrichtung Friedrichheim in Hitzacker



04 Editorial

Immobilie im Überblick 06

08

Standort

Hitzacker im Landkreis Lüchow-Dannenberg 08

Standortanalyse 12

Mikrolage 14



UNESCO-Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtaale“

16 Objektbeschreibung

Senioreneinrichtung in Hitzacker	18
Etagengrundrisse	22
Kaufpreisliste	26
Musterberechnung	30
Betreiberportrait	32
Gut verwaltet, optimal betreut	34

36 Pflegemarkt

Vermögensaufbau mit Immobilien	37
Zehn gute Gründe	38

40 Allgemeine Hinweise

Notizen	43
---------	----

Anmerkung zur Verkaufsunterlage

Für die bei den folgenden Unterlagen zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben dieser Verkaufsunterlage stellen keine rechtliche Grundlage dar, sondern entsprechen dem heutigen Stand der Planung bzw. dem aktuellen Bautenstand. Sie bestehen, unter Vorbehalt, grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen und gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse und einschließlich der Spruchpraxis der Gerichte, Verwaltungs- und Finanzbehörden. Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben und das Erreichen der steuerlichen Vorteile kann nicht übernommen werden. Diese Broschüre wird dem Käufer nach Maßgabe des vorstehenden Angabenvorbehaltes sowie der aufgeführten Haftungsvorbehalte, zur Verfügung gestellt. Vom Inhalt abweichende Angaben haben nur Gültigkeit, wenn diese vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages durch die Verkäufer schriftlich bestätigt worden sind. Grundlage der Immobilieninvestition sind Kaufvertrag, Teilungserklärung, Baubeschreibung und Pachtvertrag. Da ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Käufer zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen. Für Aussagen und Angaben des Vermittlers abweichend vom Kaufvertrag haftet weder der Verkäufer, noch die Carestone Service GmbH. Die Vervielfältigung dieser Verkaufsunterlage – auch auszugsweise – bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Carestone Service GmbH.

Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien als Kapitalanlage

Investieren Sie jetzt doppelt sinnvoll

In Zeiten globaler Krisen ist es ungleich komplizierter geworden, Vermögen sinnvoll, gewinnbringend und sicher anzulegen: Die Aktienmärkte sind schwankungsanfällig und stehen unter Druck; der Rentenmarkt hat seinen Nimbus als „sicherer Hafen“ nach jahrelanger in Zeiten der Nullzinspolitik eingebüßt – und selbst bei sich abzeichnen der höherer Verzinsung sind die Teuerungsraten mittlerweile so hoch, dass nach Abzug der Inflation davon real nichts übrig bleibt.

Zeigen sich die Märkte derart aufgewühlt wie in diesen Tagen, können Sachwerte die ersehnte Stabilität bringen. Immobilien waren dabei schon seit jeher eine lohnende Kapitalanlage. Allerdings: Gestiegene Preise, anziehende Darlehenskosten beim Kauf, schwer zu kalkulierende Ausgaben für die Instandhaltung und möglicher Leerstand gehören auch hier zu den „Risiken und Nebenwirkungen“.

Eine ebenso lukrative wie nachhaltige Lösung bietet an dieser Stelle die Pflegeimmobilie. Denn dieses smarte Asset kombiniert die Dynamik des deutschen Pflegemarktes mit der verlässlichen Wertstabilität von Immobilien. Langfristige Mietverträge über 20 Jahre und mehr schaffen dabei weitreichende Planungssicherheit. „Wir arbeiten in der Regel

mit Indexmieten, die analog zur Inflation steigen und ein Pflegeimmobilieninvestment sehr attraktiv machen“, erklärt Sandro Pawils, Chief Sales Officer bei Carestone.

Und was verleiht dem deutschen Pflegemarkt seine Kraft? Die Antwort liegt in der demografischen Entwicklung begründet. So lag die durchschnittliche Lebenserwartung hierzulande im Jahr 1960 noch bei 69,7 Jahren; genau 100 Jahre später, im Jahr 2060, wird sie dagegen bei rund 87 Jahren liegen.¹ Die Deutschen werden also immer älter.

Und das bedeutet unweigerlich auch, dass der Anteil an Menschen, die auf Pflege angewiesen sind, kontinuierlich steigt und die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum permanent zunimmt. Dieser Herausforderung stellt sich Carestone, realisiert moderne Immobilien – und schafft damit die so dringend benötigten Pflegeplätze sowie nachhaltige Werte für Investoren und Gesellschaft. Denn mit über 25 Jahren Erfahrung, rund 2,9 Mrd. Euro platziertem Projektvolumen, mehr als 20.000 geschaffenen Pflegeplätzen und über 19.000 verkauften real geteilten Pflegeapartments ist Carestone der marktführende Entwickler und Anbieter für Senioren- und Pflegeimmobilien in Deutschland.

„Wir sind stolz darauf, dass durch unsere Arbeit Menschen bis ins hohe Alter in der Mitte der Gesellschaft aktiv am Leben teilhaben“, unterstreicht Sandro Pawils. „Wir bieten also nicht nur die Aussicht auf wertstabile Renditen, sondern die Möglichkeit für eine nachhaltige und sehr sinnstiftende Geldanlage.“

Das gilt selbstverständlich auch für die Senioreneinrichtung Friedrichheim in Hitzacker, die bereits mehrfach erweitert und ausgebaut wurde und nun seit 2006 Platz für 81 Pflegeplätze in 76 Pflegeapartments bietet. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben hier die Wahl zwischen dem gemeinschaftlichen Wohnen, bei dem ein Tagesraum mit integrierter Küche den Lebensmittelpunkt für jeweils 14 Bewohnerinnen und Bewohner bildet, und dem vergleichsweise traditionellen Wohnen in Einzel- oder Doppelzimmern. Somit profitieren bei der Einrichtung in Hitzacker die Bewohner, die Region und die Investoren gleichermaßen.

¹ Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/273406/umfrage/entwicklung-der-lebenserwartung-bei-geburt-in-deutschland-nach-geschlecht>



DEUTSCHLAND TEST
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2024
Carestone
FOCUS MONEY
KUNDENVERTRAUEN
FOCUS 03/24 | DEUTSCHLANDTEST.D

DEUTSCHLAND TEST
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2024
Carestone
FOCUS MONEY
PREIS/LEISTUNG
FOCUS 03/24 | DEUTSCHLANDTEST.D

DEUTSCHLAND TEST
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2024
Carestone
FOCUS MONEY
ANALYSE KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 03/24 | DEUTSCHLANDTEST.D

DEUTSCHLAND TEST
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2024
Carestone
FOCUS MONEY
SERVICE-QUALITÄT
FOCUS 03/24 | DEUTSCHLANDTEST.D

DEUTSCHLAND TEST
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2024
Carestone
FOCUS MONEY
NACHHALTIGKEIT
FOCUS 03/24 | DEUTSCHLANDTEST.D

WELT
Beratungs-Champions
in der Kundenbegeisterung
Carestone
Höchste Beratungsqualität
Im Ranking:
15 Anbieter von Pflegeimmobilien
www.beratungs-champions.de
ServiceValue GmbH 03|2024
Verantwortlich für Kundenbefragung und Auszeichnung ist die ServiceValue GmbH

Die Immobilie im Überblick



Objekt

Lage	Lüneburger Str. 7, 29456 Hitzacker
Baujahr	1976, 1989, 2006
Objektbeschreibung	3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
Anzahl der Wohneinheiten	76 Pflegeapartments
Wohnungsgrößen	50,13 m ² –65,23 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	medi terra Gesellschaft für soziale Einrichtungen gGmbH Hilde-Schneider-Allee 6, 30173 Hannover
Patronat	CONTEC Gesellschaft für Organisationsentwicklung mbH, Gesundheitscampus-Süd 29, 44801 Bochum
Mietvertragslaufzeit	25 Jahre + 1 × 5 Jahre Verlängerungsoption
Übergabe an Betreiber	01.09.2021 (bereits erfolgt)

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer	CF Immobilien GmbH Gesundheitscampus-Süd 29, 44801 Bochum
Kaufpreise	169.636 €–201.203 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	Die Kaufpreiszahlung ist zum Ende eines Quartals fällig
Erwerbsnebenkosten	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,8 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung
Pre-Opening	entfällt
Indexierung	ab 01.09.2028 60 % Anpassung bei ≥ 5 % Veränderung
Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm. Zusätzlich beträgt die miterworbene Instandhaltungsrücklage der WEG derzeit 30.000 €
Verwaltung	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen (siehe S. 34)
Verwaltungsgebühr	monatlich 30,00 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten Abschreibung: 2 % der Gebäude-
Steuerliche Aspekte	herstellungskosten über 50 Jahre besteht für alle Erwerber eines
Bevorzugtes Belegungsrecht	Apartments der Senioreneinrichtung Friedrichheim sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der medi terra betriebenen Einrichtungen

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 16. Januar 2024

*Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner fanden steuerliche Besonderheiten keine Berücksichtigung. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/ Mieteinnahmen. Die Auskehr der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.

Kur und Kultur

Hitzacker im Landkreis Lüchow-Dannenberg

Der Kurort mit seinen rund 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt im Norden des niedersächsischen Landkreises Lüchow-Dannenberg an der Mündung des Flusses Jeetzel in die Elbe. Überregional bekannt ist die romantische Altstadtinsel mit ihren denkmalgeschützten Fachwerkhäusern und dem heute ein Museum beherbergenden Alten Zollhaus.

Maßgeblich geprägt werden sowohl Ort als auch Kreis bei aller Beschaulichkeit von der Lage in der Metropolregion Hamburg. Die Metropolregion gehört zu den wettbewerbsfähigsten Regionen Deutschlands und Europas. Dank bester Infrastruktur, qualifizierter Fachkräfte, innovationsfreudiger Unternehmen und für Spitzenforschung bekannte Forschungsinstitute ist die Wirtschaft auch weiterhin auf Wachstumskurs. Bedingt auch durch die

hohe Lebensqualität wächst die Bevölkerung stetig: Derzeit leben 5,4 Millionen Menschen in der Metropolregion Hamburg. Im Jahr 2019 erwirtschaftete sie ein Bruttoinlandsprodukt in Höhe von 234,4 Milliarden Euro.¹

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg ist von seinem Charakter her natürlich allerdings das genaue Gegenteil einer „Metropole“ – und macht das ganz bewusst zur eigenen Stärke: „Lärm & Großstadtstress? Weit entfernt!“ So stellt sich die Region auf der Marketing-Website wendlandelbe.de dar.² De facto handelt es sich beim mit der historischen Landschaft Wendland weitgehend deckungsgleichen Landkreis Lüchow-Dannenberg – bezogen auf die Einwohnerzahl – um den kleinsten Landkreis in Deutschland (rund 48.000 Bewohnerinnen und Bewohner) und mit einer Bevölkerungsdichte von nur rund 40 Ein-

wohnerinnen und Einwohnern pro Quadratkilometer auch um einen der am wenigsten dicht besiedelten.

Zudem gilt die Region als Vorreiter in der Bioenergie und im Ökolandbau, als größtes autobahnfreies Dreieck Deutschlands und als Gegend mit der höchsten Künstlerdichte im ländlichen Deutschland. Insgesamt beherbergt der Kreis ganze 13 Museen, die sich in der Mehrzahl auf unterhaltsame Art und Weise der regionalen Geschichte widmen.

Das direkt am Elbufer gelegene Hitzacker mit seiner romantischen Altstadt-Insel wird bereits seit rund 150 Jahren vom Tourismus geprägt. Eine Vielzahl unterschiedlicher Unterkünfte – von der gemütlichen Pension bis zum mondänen Kur-Hotel – steht für Besucherinnen und Besuchern bereit.

>>



Hitzacker – Mündung des Flüsschens Jeetzel in die Elbe

» Überregional bekannt ist die romantische Altstadt-Insel mit ihren denkmalgeschützten Fachwerkhäusern und den Natur- und Kulturlandschaften. «

Standort

Fluss Elbe bei Hitzacker – UNESCO-Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalaue“



>>

Als kleines Kuriosum gilt der Weinbau am Hang eines rund 40 Meter hohen Berges oberhalb der Elbe, den so weit nördlich kaum jemand vermuten würde und der hier doch schon seit Jahrhunderten praktiziert wird.

Überregionale Beachtung findet die Fachwerkstadt bei zwei jährlich stattfindenden Musikveranstaltungen.



gen: Die jeweils rund um den 1. August stattfindenden Sommerlichen Musiktage Hitzacker als ältestes deutsches Festival für Kammermusik und die in der ersten Jahreshälfte stattfindende Musikwoche Hitzacker als Festival für Klassische Musik.

Niemals fern ist in Hitzacker und im Landkreis Lüchow-Dannenberg das üppige Grün der die Sied-

lungen umgebenden Natur- und Kulturlandschaften. Die Region ist traditionell landwirtschaftlich geprägt und verfügt über eine besonders artenreiche Flora und Fauna. Die Elbniederung ist mit ihrer weitgehend ursprünglichen Flusslandschaft inklusive großer Überschwemmungsflächen, Feuchtwiesen, alten Flussarmen und Auwäldern als Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalaue“ ausgewiesen.

¹ Quelle: <https://metropolregion.hamburg.de/wirtschaftsstandort/>

² Quelle: <https://wendland-elbe.de/de/kategorie/unser-wendland/>

Makrolage Hitzacker

Mit der Makrolage wird der Standort einer bestehenden oder zukünftigen Immobilie bewertet. Bevor ein Grundstück bebaut wird, dient eine Standortanalyse der Überprüfung, welche Immobilienart für den jeweiligen Standort geeignet ist. Die Makrolage befasst sich dabei mit den Standortaspekten eines größeren Umfeldes, z.B. einer Stadt oder Region.

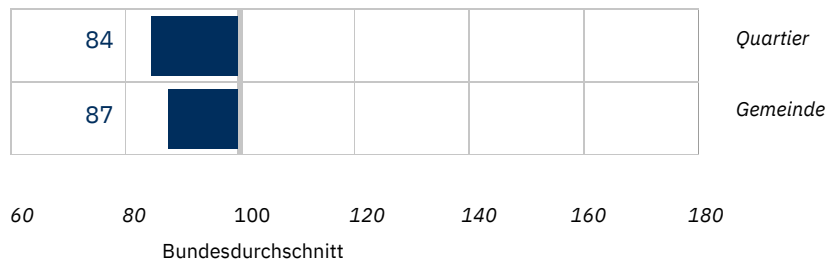
Regionale Geographie

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Lüchow-Dannenberg
Gemeindetyp	Ländliche Räume - geringste Dichte, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (121,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Hitzacker (Elbe), Stadt (3,1 km)

Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde)	4.936
Haushalte (Gemeinde)	2.752
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Gemeinde)	20.657
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Quartier)	19.803
Bevölkerungsdichte	40 Einwohner/km ²

Kaufkraft-Index



Quelle: Makrolage, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2022
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

Zahlen zum Standort

Niedersachsen



Mikrolage Hitzacker

Die Mikrolage berücksichtigt im Gegensatz zur Makroanalyse nur das direkte Standortumfeld.
Die wesentlichen Untersuchungsbereiche sind: Lage, unmittelbare Verkehrsanbindung, Nachbarbebauung und Grundstücksbeschaffenheit.

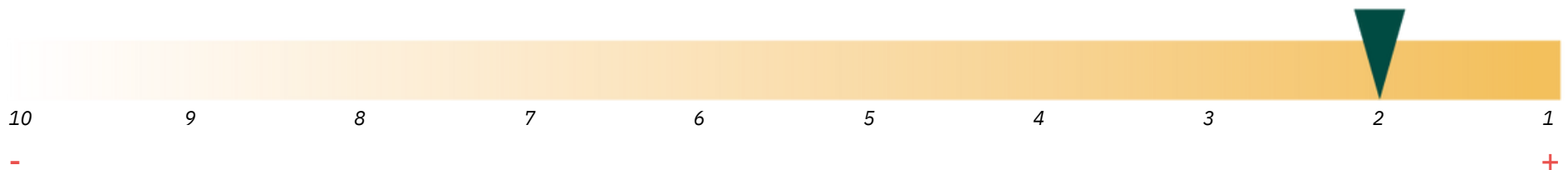
Mikrolage

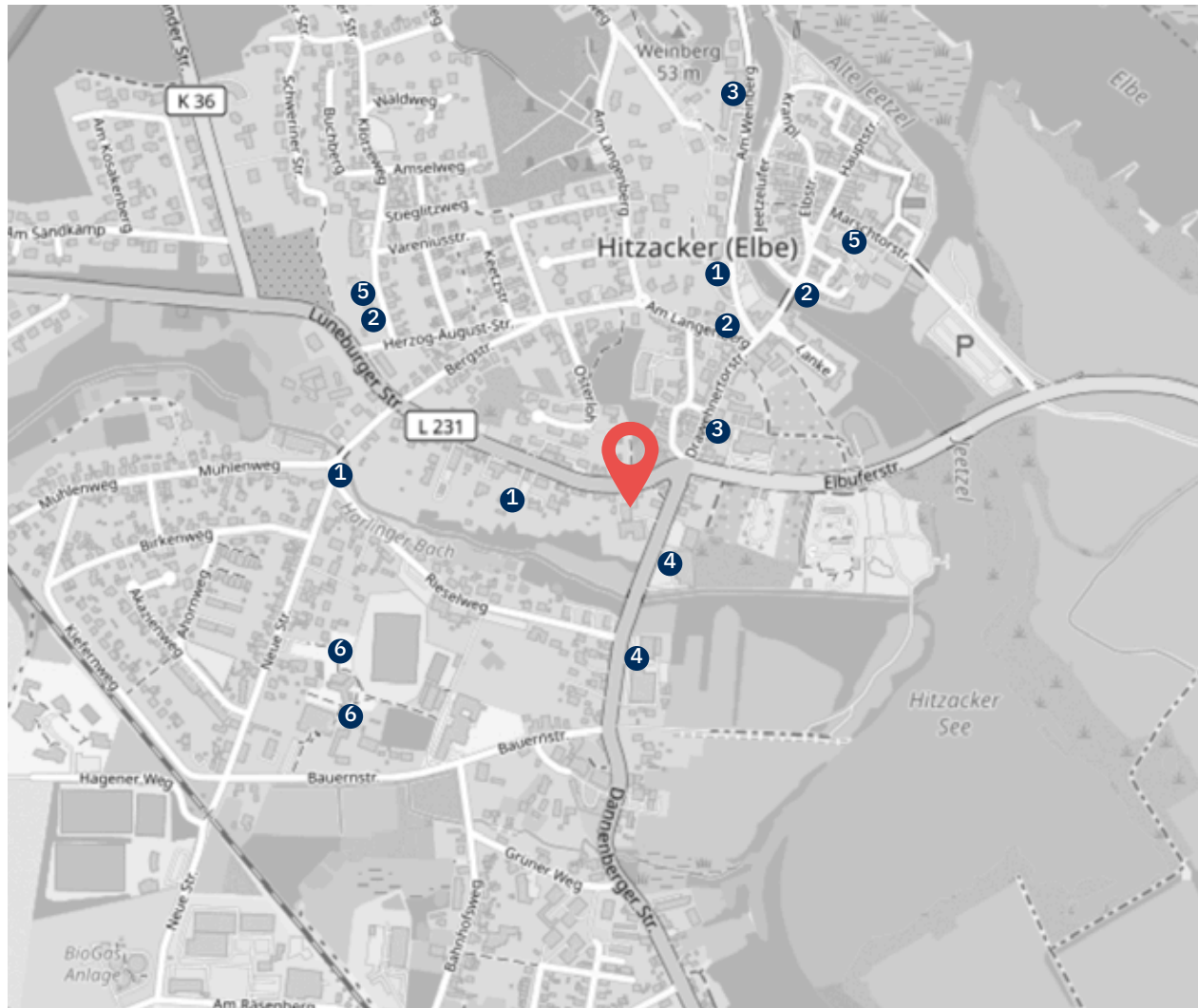
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Rentner in einfachen Nachkriegsbauten; Einfache alleinstehende Rentner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser

Infrastruktur (Luftlinie)

Nächste Autobahnanschlussstelle	Anschlussstelle Grabow (36,3 km)
Nächster Bahnhof	Hauptbahnhof Hitzacker (1 km)
Nächster ICE-Bahnhof	Bahnhof Uelzen (38,4 km)
Nächster Flughafen	Lübeck (76,6 km)
Nächster ÖPNV	Bushaltestelle Dannenberger Str. (0,1 km)

Mikrolageeinschätzung





Med. Versorgung/ Einkaufsmöglichkeiten

- ① Allgemeinarzt – 0,2 km
- ② Zahnarzt – 0,3 km
 - Krankenhaus – 7,6 km
- ③ Apotheke – 0,2 km
 - Einkaufszentrum – 31,5 km
- ④ Supermarkt – 0,2 km
-

Bildungsangebot

- ⑤ Kindergarten – 0,5 km
- ⑥ Grundschule – 0,5 km
 - Hauptschule – 6,7 km
 - Realschule – 6,6 km
 - Gymnasium – 6,8 km
 - Hochschule – 33,1 km

Verkehrsanbindung

- DB Bahnhof – 1,0 km

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2022
 Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
 Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019





Objektbeschreibung

Nur rund fünf Gehminuten von der historischen Hitzacker Altstadt-Insel entfernt befindet sich die Senioreneinrichtung Friedrichheim. Das Gebäudeensemble wurde bereits zweimal – zuletzt 2006 – bedarfsgerecht erweitert und bietet heute Platz für 81 Pflegeplätze in 76 Pflegeapartments.

Senioreneinrichtung in Hitzacker

Eindrücke in Text und Bild

Die Bewohnerinnen und Bewohner haben in dieser besonders reizvollen Einrichtung die Wahl zwischen dem sogenannten „gemeinschaftlichen Wohnen“, bei dem ein Tagesraum mit integrierter Küche den Lebensmittelpunkt für jeweils 14 Bewohnerinnen und Bewohner bildet, und dem vergleichsweise traditionellen Wohnen in Einzel- oder Doppelzimmern. Alle Zimmer sind hell und mit angenehmen Farben ausgestaltet. Selbstverständlich verfügen alle Einheiten über ein eigenes, separates Bad mit Dusche, Waschbecken und WC.

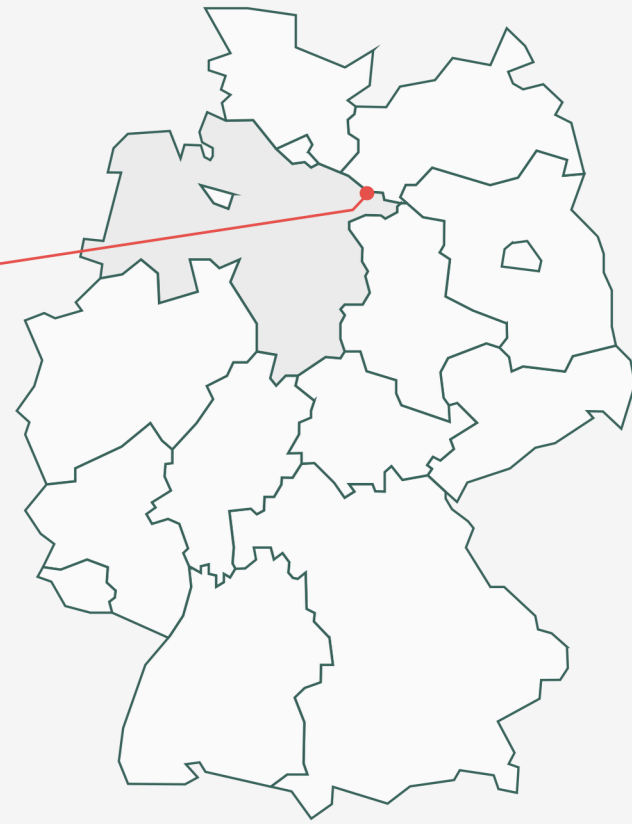
Alle Bereiche des Hauses sind senioren- und behindertengerecht ausgestattet; die Zimmer für die Bewohnerinnen und Bewohner verfügen über ein Notrufsystem sowie einen Fernseh- und einen Telefonanschluss. Große Terrassen und Balkone laden zum Aufenthalt an der frischen Luft ein. Der liebevoll

gestaltete Gartenbereich mutet wie ein kleiner, privater Park an. Hier haben viele ihre Lieblingsplätze: Sei es entlang der Wege oder in den schattigen Plätzchen rund um einen ehemaligen Brunnen herum, der bei Feiern zum Grillen genutzt wird. Wer Ruhe sucht, kann diese in den im Park verteilten Pavillons finden. Bei schlechterem Wetter bieten auf allen Etagen ansprechende und stilvoll möblierte Aufenthaltsräumlichkeiten eine lohnende Alternative zu den Außenbereichen. In der hauseigenen Küche sorgt ein erfahrenes Küchenteam für eine abwechslungsreiche, ausgewogene und selbstverständlich schmackhafte Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Ganz besonders charakteristisch für die Senioreneinrichtung Friedrichheim ist auch deren Lage innerhalb der Ortschaft Hitzacker, in dessen Wohn-

bebauung sich das Ensemble mit seiner typischen Backsteinfassade hervorragend und unaufdringlich einpasst. Gleich mehrere Supermärkte sind fußläufig zu erreichen. Auf den wenigen Hundert Metern der Drawehnerstraße in Richtung Altstadt-Insel finden sich gleich mehrere Gastronomiebetriebe, die Altstadt selbst lockt mit einer Vielzahl an Cafés und kleinen, inhabergeführten Geschäften und Boutiquen. Auch Apotheken und allgemeinmedizinische Praxen sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Um zu ermitteln, wie es um den Bedarf der 81 in der Senioreneinrichtung Friedrichheim vorgehaltenen Pflegeplätze bestellt ist, lohnt sich abschließend ein kurzer Blick in die Statistik. Basierend auf den Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung lässt sich prognostizieren, dass sich die niedersächsische Altersstruktur in den nächsten Jahren stark verschieben wird.

>>



- *76 Einheiten*
- *Kaufpreise 169.636 € bis 201.203 €*
- *Baujahr 1976, 1989 und 2006*
- *Bevorzugtes Belegungsrecht*

on-geo

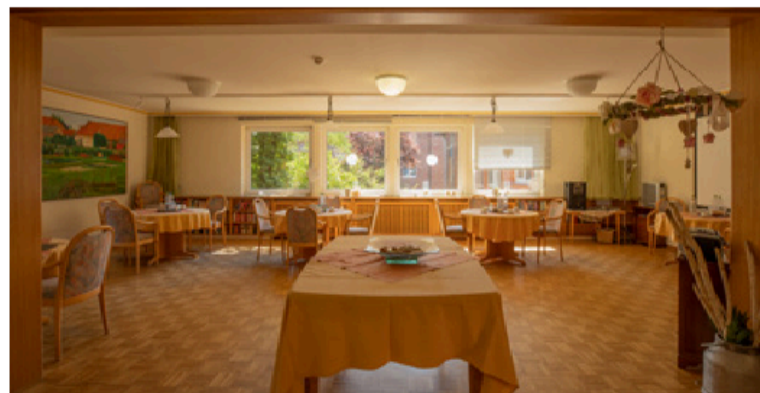
Der Anteil der Personen unter zwanzig Jahren wird von etwa 21 auf knapp 17 Prozent zurückgehen, der Anteil der Seniorinnen und Senioren (über 65 Jahre) wird dagegen auf etwa 29 Prozent steigen.¹ Allerdings nimmt mit zunehmendem Alter auch die Pflegebedürftigkeit zu. Diese Entwicklung ist in Niedersachsen ebenfalls zu erkennen: Betrug die Zahl der Pflegebedürftigen in stationären Einrichtungen im Jahr 2007 noch rund 79.000, waren es 2019 bereits 116.709 Menschen.²

Der demografische Wandel bringt es also mit sich, dass auf absehbare Zeit eher mehr als weniger Pflegeeinrichtungen benötigt werden – und dass die Nachfrage nach Plätzen in bereits bestehenden und vor Ort etablierten Einrichtungen weiterhin sehr groß sein wird. Die Senioreneinrichtung Friedrichheim erfüllt mit ihrem Angebot also eine wichtige, gesamtgesellschaftliche Aufgabe, während sie Investorinnen und Investoren als attraktive Pflegeimmobilie eine wertstabile und renditestarke Geldanlage bietet.

¹ Quelle: Niedersachsen 2030 – Potenziale und Perspektiven. Gutachten der Kommission Niedersachsen 2030; Niedersächsische Staatskanzlei, 2021. (<https://www.niedersachsen.de/download/166746>)

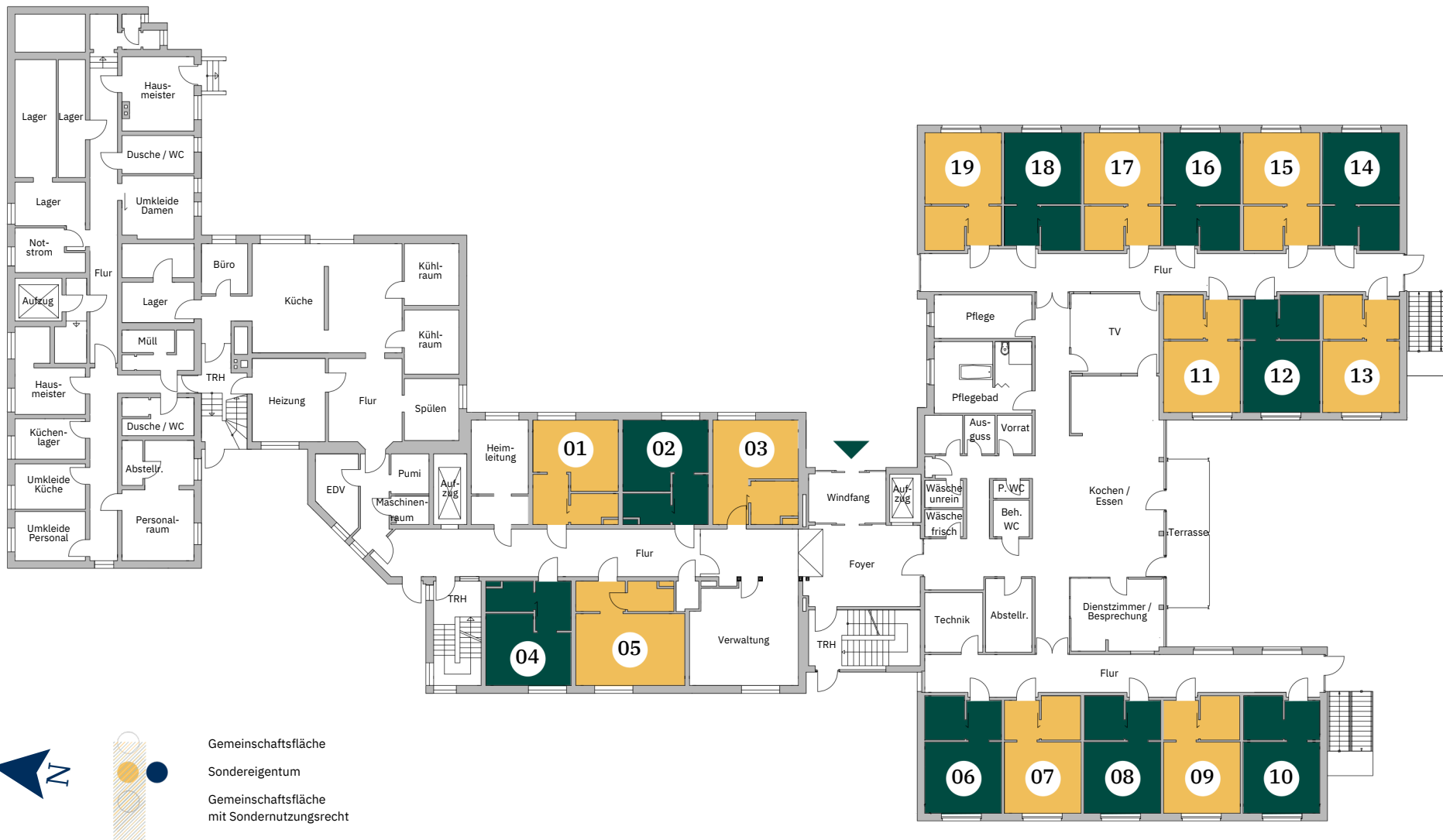
² Quelle: Ausgewählte Daten der Pflegeheime und Pflegegeldempfänger/innen 2007 bis 2019, Landesamt für Statistik Niedersachsen.





Etagengrundrisse

Erdgeschoss



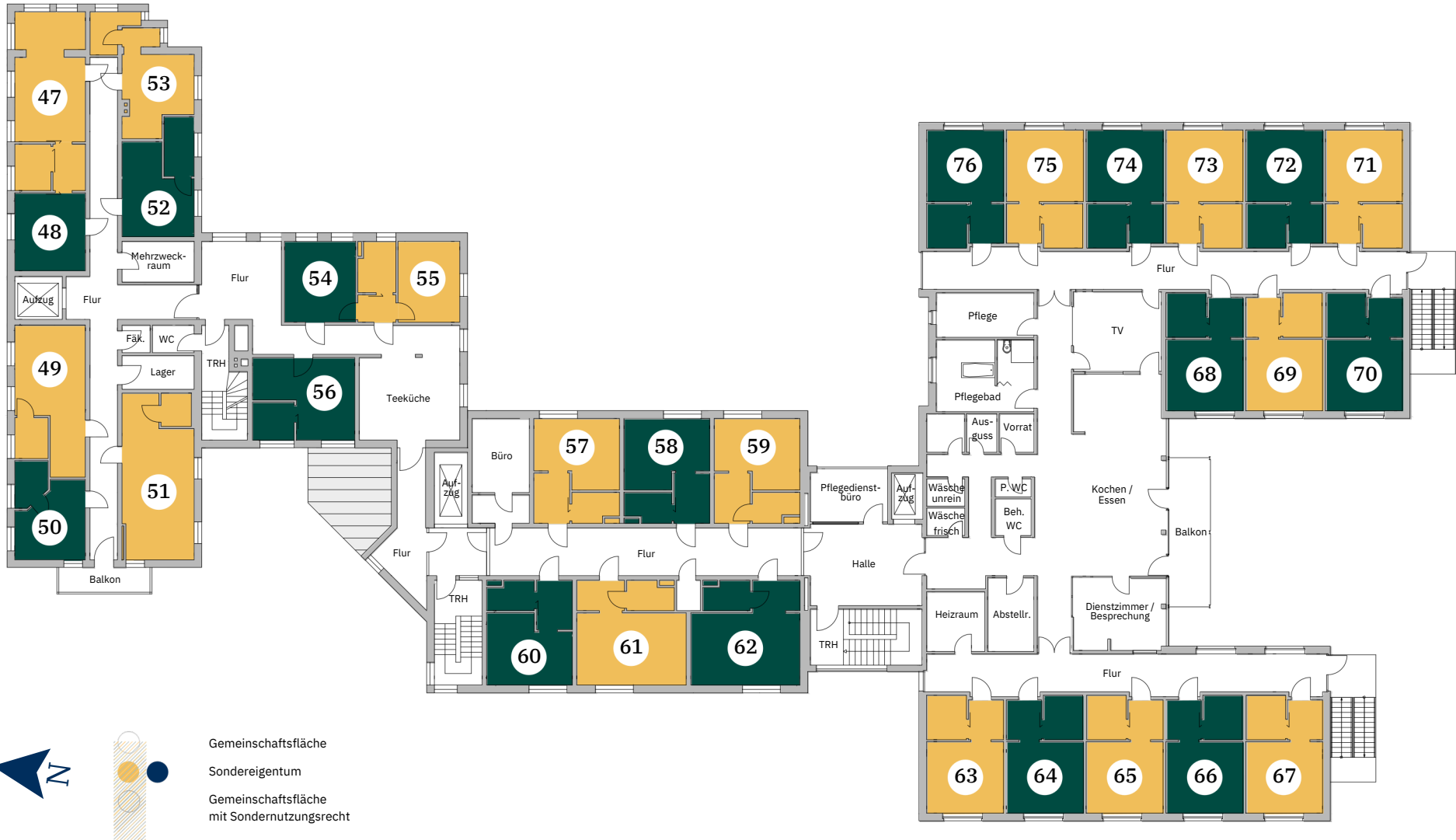
- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

1. Obergeschoss

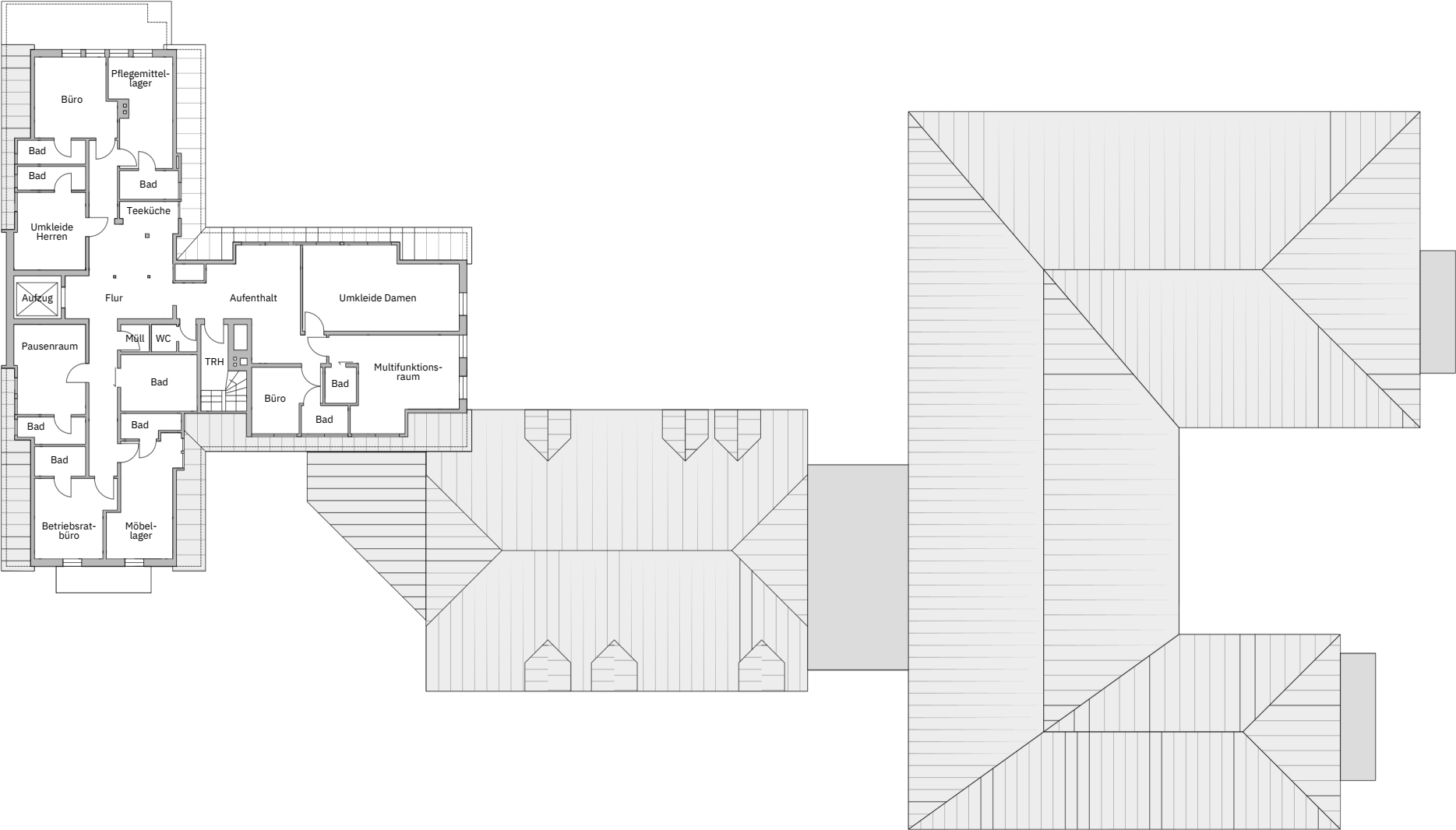


Etagengrundrisse

2. Obergeschoss



Staffelgeschoss



Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Sondernutzungsrecht	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss							
1	Apartment	23,80 qm	32,98 qm		56,78 qm	576,25 €	181.974 €
2	Apartment	23,80 qm	32,98 qm		56,78 qm	576,25 €	181.974 €
3	Apartment	23,80 qm	32,98 qm		56,78 qm	576,25 €	Verkauft
4	Apartment	23,80 qm	32,98 qm		56,78 qm	576,25 €	181.974 €
5	Apartment	29,80 qm	32,98 qm		62,78 qm	637,14 €	Verkauft
6	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	Verkauft
7	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
8	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	Verkauft
9	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	Verkauft
10	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
11	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
12	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	Verkauft
13	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	Verkauft
14	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
15	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
16	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
17	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
18	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
19	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Sondernutzungsrecht	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis
1. Obergeschoss							
20	Apartment	24,60 qm	32,98 qm		57,58 qm	584,37 €	184.538 €
21	Apartment	24,35 qm	32,98 qm		57,33 qm	581,83 €	183.736 €
22	Apartment	18,05 qm	32,98 qm	3,95 qm	54,98 qm	557,98 €	Verkauft
23	Apartment	17,85 qm	32,98 qm	3,95 qm	54,78 qm	555,95 €	Verkauft
24	Apartment	27,70 qm	32,98 qm		60,68 qm	615,83 €	194.473 €
25	Apartment	20,50 qm	32,98 qm		53,48 qm	542,76 €	Verkauft
26	Apartment	20,15 qm	32,98 qm		53,13 qm	539,21 €	Verkauft
27	Apartment	23,80 qm	32,98 qm		56,78 qm	576,25 €	Verkauft
28	Apartment	23,80 qm	32,98 qm		56,78 qm	576,25 €	181.974 €
29	Apartment	23,80 qm	32,98 qm		56,78 qm	576,25 €	Verkauft
30	Apartment	23,80 qm	32,98 qm		56,78 qm	576,25 €	181.974 €
31	Apartment	29,80 qm	32,98 qm		62,78 qm	637,14 €	Verkauft
32	Apartment	29,80 qm	32,98 qm		62,78 qm	637,14 €	201.202 €
33	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
34	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	Verkauft
35	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	Verkauft
36	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	Verkauft
37	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
38	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
39	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
40	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
41	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Sondernutzungsrecht	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis
1. Obergeschoss							
42	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
43	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
44	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
45	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
46	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
2. Obergeschoss							
47	Apartment	24,80 qm	32,98 qm	4,43 qm	62,21 qm	631,30 €	Verkauft
48	Apartment	15,25 qm	32,98 qm	4,43 qm	52,66 qm	534,39 €	Verkauft
49	Apartment	27,50 qm	32,98 qm		60,48 qm	613,79 €	193.828 €
50	Apartment	17,15 qm	32,98 qm		50,13 qm	508,75 €	Verkauft
51	Apartment	32,25 qm	32,98 qm		65,23 qm	662,00 €	Verkauft
52	Apartment	20,70 qm	32,98 qm		53,68 qm	544,79 €	Verkauft
53	Apartment	20,90 qm	32,98 qm		53,88 qm	546,82 €	Verkauft
54	Apartment	15,95 qm	32,98 qm	4,00 qm	52,93 qm	537,18 €	Verkauft
55	Apartment	13,80 qm	32,98 qm	4,00 qm	50,78 qm	515,36 €	Verkauft
56	Apartment	23,20 qm	32,98 qm		56,18 qm	570,16 €	Verkauft
57	Apartment	23,30 qm	32,98 qm		56,28 qm	571,17 €	Verkauft
58	Apartment	23,30 qm	32,98 qm		56,28 qm	571,17 €	Verkauft
59	Apartment	23,30 qm	32,98 qm		56,28 qm	571,17 €	Verkauft
60	Apartment	23,30 qm	32,98 qm		56,28 qm	571,17 €	Verkauft
61	Apartment	29,30 qm	32,98 qm		62,28 qm	632,06 €	Verkauft

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Sondernutzungsrecht	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis
2. Obergeschoss							
62	Apartment	29,00 qm	32,98 qm		61,98 qm	628,94 €	198.613 €
63	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	Verkauft
64	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	Verkauft
65	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	Verkauft
66	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	Verkauft
67	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	Verkauft
68	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
69	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
70	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
71	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
72	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
73	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
74	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
75	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €
76	Apartment	24,15 qm	32,98 qm		57,13 qm	579,80 €	183.095 €

Berechnungsgrundlage der Mietrendite

Die Berechnung der Mietrendite bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der vollständigen Mieteinnahmen, d.h. ab Erhalt der Gesamtmiete (siehe Seite 7, erste Mietzahlung). Bei der Berechnung wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso die Kosten der Verwaltung, die Instandhaltungsrücklage sowie die Erwerbsnebenkosten sind in die Berechnung nicht mit eingeflossen.



medi





Miete auch für das Gemeinschaftseigentum!

Wohnfläche Apt. 1
+ gemeinschaftliches Miteigentum 32,98 m²

Mietabrechnungsfläche **56,78 m²**

Betreiberportrait

medi terra Gesellschaft für soziale Einrichtungen gGmbH

In jeder stationären Pflegeeinrichtung wird die Versorgung und Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner von einem professionellen Pflege dienst verantwortet. Bei der Senioreneinrichtung Friedrichheim ist dies medi terra Gesellschaft für soziale Einrichtungen gGmbH mit Sitz in Hannover.

Die Betreibergesellschaft medi terra bestimmt das Pflegekonzept, belegt eigenverantwortlich die Pflegeapartments, zahlt die Globalmiete und meldet

» Eigenständigkeit und Selbstbestimmung stehen bei uns im Mittelpunkt – für alle, die bei uns wohnen oder arbeiten. «

– sofern nötig – Instandhaltungsbedarf. Die Verwaltung (siehe Seite 35) kümmert sich dann um die Ausschüttung der Miete an die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer und die Erstellung der Nebenkostenabrechnung.

Gegründet wurde medi terra im Jahr 2017, um sechs Pflegeheime, ein ElternKindTherapiezentrum und eine Altenpflegeschule aus gemeinnütziger Trägerschaft zu übernehmen. Die organisatorische Übertragung auf die medi terra wurde schrittweise geplant und entsprechend umgesetzt; in Hannover wurde ein neues Büro für die zentrale Geschäftsstelle etabliert. Seit Anfang 2018 erfolgen die Finanzbuchhaltung sowie das Controlling in Eigenregie, die Personalverwaltung wurde im Mai 2018 übernommen. Die Migration der IT war zum Ende 2018 vollständig abgeschlossen. In diesem Kontext erfolgte die Einführung neuer Systeme für Personaleinsatzplanung, Pflegeprozesssteuerung sowie Verwaltung und Abrechnung.

Medi terra beschäftigt rund 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und betreibt in Niedersachsen

neben der Einrichtung in Hitzacker das Altenpflegeheim Woltorf in Peine, das Altenpflegeheim Springe, das Seniorenzentrum Südstadt und das Seniorenzentrum Warburghof in Hannover, das Seniorenzentrum Am Wasserturm in Braunschweig sowie das Therapiezentrum Mardorf (für Mütter und Väter und deren Kinder mit Behinderungen) und die Pflegeschule Braunschweig.

Sie ist eine inhabergeführte, privat-gemeinnützige Gesellschaft, die von sechs Gesellschaftern getragen wird. Neben diesen Gesellschaftern gibt es keine weiteren Personen oder Institutionen, die einen maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen ausüben können: Finanzierungspartner sind und werden Unternehmensangaben zufolge so ausgesucht, dass die Gesellschafter der medi terra allein entscheiden können.



medi **+** terra

www.mediterra.care

Gut verwaltet, optimal betreut

WH Verwaltungsgesellschaft mbH

Eigentum verpflichtet – so steht es im Grundgesetz. Nebenkostenabrechnungen, Instandhaltungsarbeiten, Mietrückstände – das alles macht viel Arbeit. Ihr Vorteil: Diese Arbeit übernehmen die Experten der WH Verwaltungsgesellschaft.

Damit Käufer unserer Immobilien nach der Übergabe nahezu keinen administrativen Aufwand haben, verantwortet unser externer Partner, die WH Verwaltungsgesellschaft mbH alle Mietmodalitäten. Sie nimmt die Pacht ein, legt eine Instandhaltungsrücklage zurück, zahlt die Mieten aus und organisiert Eigentümerversammlungen. Eine eigene unabhängige Verwaltungsgesellschaft ist auch deshalb wichtig, weil Bauherr und Verwaltung nicht eine Person sein dürfen – dann gibt es einen klassischen Interessenkonflikt. Im Klartext heißt das: Die Ver-

waltungsgesellschaft setzt, wenn nötig, Gewährleistungsansprüche für die Investoren auch gegenüber der Planungsgesellschaft durch.

Gemeinschaftliche Gelder werden treuhänderisch angelegt, Mietanpassungen durchgesetzt und die Betriebskosten abgerechnet. Gerade hochbürokratische Abläufe wie Heizkostenabrechnungen oder die Überwachung der Zahlungseingänge werden den Investoren abgenommen.

Und die Verwaltungsgesellschaft hilft auch Eigentümern, die ein Pflegeapartment als Kapitalanlage weiterverkaufen wollen oder müssen. Bisher war es noch nie ein Problem, einen neuen Käufer oder Investor zu finden. Für manche Objekte gibt es sogar eine Liste, auf der sich interessierte Investoren eintragen lassen.

» Gemeinsam sind wir stark für unsere Eigentümer, unsere Betreiber, genauso wie für unsere vielen Partnerunternehmen. «



Pflegemarkt

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein in Vermögensplanung und Altersvorsorge. Sie schafft Werte für Generationen – bei gleichzeitig guten Ertragsaussichten. Für Kapitalanleger ist ein Investment zurzeit ausgesprochen rentabel.



Die Zeichen der Zeit erkennen

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein bei Vermögensplanung und Altersvorsorge. Für Kapitalanleger ist der Zeitpunkt für ein Investment zurzeit ausgesprochen günstig. Niedrige Zinsen, Steuervorteile und attraktive Kaufpreise, verbunden mit einem aufwärtsstrebenden Markt, lassen Fachleute für die Zukunft überdurchschnittliche Renditen prognostizieren. Immobilien entwickeln sich – von der Lage und Art abhängig – positiv mit der Inflation. Diese Chance sollten Anleger gerade im Hinblick auf die aktuelle wirtschaftliche Lage nutzen, um heute für die Zukunft vorzusorgen.

Immobilienvermögen

Ein Großteil des Vermögens der Deutschen steckt nach wie vor in Immobilien. In den deutschen Privathaushalten befindet sich mehr als die Hälfte des Gesamtvermögens in dieser Kategorie. Insgesamt beläuft sich das deutsche Immobilienvermögen auf ca. 7.200 Milliarden Euro. Immobilien stehen zudem wieder im absoluten Mittelpunkt des Interesses deutscher Anleger, wenn sie auf der Suche nach wertstabilen, ertragreichen und nachhaltigen Kapitalanlagen sind.

Der deutsche Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt war jahrelang von Zurückhaltung und Stagnation geprägt und erreichte sein Markttief in den Jahren 2004/2005. Die Unsicherheit der Anleger war nicht zuletzt durch die allgemeine Konjunkturflaute und Arbeitsplatzverluste bedingt. Doch seit 2006 ist eine Trendwende zu beobachten. Die Investitionen steigen nach wie vor, die Nachfrage nach Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Büroimmobilien ist ungebrochen. Das Konzept der Pflegeimmobilie blieb von den oben genannten Faktoren übrigens weitestgehend unberührt, da sich dieser Markt als krisensicher und konjunkturunabhängig darstellt.

Zehn gute Gründe in eine Pflegeimmobilie zu investieren

01

Langfristige monatliche Mieteinnahmen

Die Verträge sehen die Zahlung der Miete auch bei Nichtbelegung der Wohneinheit vor und gelten über 20 Jahre und mehr.

02

Absicherung dank Grundbucheintrag

Die Wohnung lässt sich vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.

03

Solide Bausubstanz

Pflegeapartments werden auf hohem Qualitätsstandard und nach den neuesten Erkenntnissen der Altenpflege realisiert.

04

Gute Finanzierbarkeit

Profitieren Sie jetzt noch von einem verhältnismäßig niedrigen Zinsniveau.

05

Inflationsgeschützte Investition

Indexierte Mietverträge wirken sich bei Inflation werterhaltend und -steigernd aus.

06

Steuerliche Vorteile

Durch Abschreibungen lässt sich einen Teil der Einkommensteuer vom Finanzamt zurückholen.

07

Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft

Der Bedarf an Pflegeplätzen kann schon heute vielerorts nicht mehr gedeckt werden, zum Teil bestehen lange Wartelisten.

08

Kein Mieterkontakt

Die Vermietung des Pflegeapartments ist Betreibersache.

09

Instandhaltung

Für die Instandhaltung im Gebäude ist vorwiegend der Betreiber verantwortlich.

10

Bevorzugtes Belegungsrecht

Eigentümer einer Pflegeimmobilie erhalten ein bevorzugtes Belegungsrecht für sich selbst oder deren Angehörige.

Allgemeine Hinweise zu Chancen und Risiken bei Investitionen in Immobilien

Chancen und Risiken

Wie jede Anlageform ist die Investition in Immobilien sowohl mit Chancen als auch mit Risiken verbunden. Die nachfolgenden Ausführungen geben einen stark komprimierten allgemeinen Überblick über die Vor- und Nachteile eines Immobilienkaufs, soweit hierzu nicht bereits an den maßgeblichen Stellen Stellung genommen wurde, ersetzen jedoch nicht die eigenständige Prüfung durch den Käufer. Diesem wird die Einholung einer fachkundigen Beratung empfohlen.

Wertentwicklung/Rendite

Investitionen in Immobilien sind in der Regel weniger risikobehaftet sowie krisensicherer als z.B. Investitionen in Aktien. Wertsteigerungen sind bei Immobilien wahrscheinlich, können aber auch ausbleiben, es sind sogar Wertminderungen möglich. Langfristig kann der Immobilienmarkt teil-

weise erheblichen Schwankungen unterliegen. Allgemeine Faktoren für die Wertfindung sind u.a. Lage, Bauqualität, Nutzungszweck, Wiederverkäuflichkeit sowie die wirtschaftlichen, ~~politischen und~~ ^{gesellschaftlichen} Rahmenbedingungen. Zur Lage wurde ausführlich im vorstehenden Teil dieses Exposés Stellung genommen.

Für die Wiederverkäuflichkeit ist zu bewerten, dass ein neu zu errichtendes Gebäude regelmäßig dem aktuellen Stand der Technik entspricht und damit kurz- und mittelfristig mit keinen meist recht teuren Sanierungsmaßnahmen gerechnet werden muss. Dennoch sind zusätzliche Kosten für ~~oder~~ ^{z.B.} notwendige Reparaturen bauliche Veränderungen nicht auszuschließen.

Die Rentabilität der hier im Speziellen angebotenen Immobilie ist nicht nur

abhängig von konjunkturellen oder sonstigen volkswirtschaftlichen Entwicklungen, sie wird eher bestimmt von der demographischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Der Bedarf an barrierefreien Eigentumswohnungen dürfte demnach in Zukunft eher steigen. Weiterhin ist am Ort des Bauvorhabens kein Überangebot an barrierefreien Eigentumswohnungen bekannt.

Bonitätsrisiko

Wie bei jedem Vertragsabschluss spielen auch bei der Investition in Immobilien u.a. die Seriosität und Liquidität der Vertragspartner eine wesentliche Rolle. Hinsichtlich des gegenständlichen Objekts ist insbesondere die Verkäuferin zu durchleuchten.

Bei jedem Unternehmen können Bonitätsschwierigkeiten auftreten. Diese sind nicht immer vorher absehbar und können sowohl vorübergehend

als auch dauerhaft bestehen. Sollte es zu Bonitätsproblemen kommen, sind die Käufer grundsätzlich durch die vereinbarte Art der Kaufpreiszahlung in sieben Raten nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) so abgesichert, dass bereits mit Zahlung der ersten Kaufpreisrate der lastenfreie Eigentumserwerb im Grundbuch durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung abgesichert ist. Im Falle eines finanziellen Ausfalles des Verkäufers/Bauträgers geht der Käufer dann lediglich seiner Mängelrechte verlustig, soweit nicht Ansprüche gegen die ausführenden Unternehmen werthaltig abgetreten werden.

Weiterhin wird aufgrund der vorstehenden Art der Kaufpreiszahlung gewährleistet, dass der Käufer Zahlungen jeweils nur für bereits erbrachte Bauleistungen vorzunehmen hat. Zwar entspricht letztlich der jeweils geleis-

tete Kaufpreisanteil in der Regel nicht genau dem Wert der bisher erbrachten Bauleistungen, jedoch wird der Käufer durch dieses Vorgehen insoweit geschützt, als dass dieser nicht mit seiner gesamten Zahlungsverpflichtung in – stets mit einem gewissen Risiko verbundenen – Vorleistung treten muss. Vielmehr geht der jeweilige Verkäufer/Bauträger in Vorleistung. Auch wird regelmäßig ein Einbehalt von 5 % des Kaufpreises als Sicherheit bei der ersten Kaufpreisrate vorgenommen. Bei einer dauerhaften Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers/Bauträgers im Laufe der Bauarbeiten entstehen zum Teil nicht unerhebliche Schadensersatzansprüche des Käufers, welche jedoch mit ggf. offenen Kaufpreiszahlungsverpflichtungen verrechnet werden können. Je nach Baufortschritt und Umfang an bereits geleisteten Kaufpreiszahlungen, ist wohlüberlegt abzuwägen, ob der Eigentumserwerb des (nicht fertiggestellten) Kaufgegenstandes oder ein Rücktritt vom Vertrag, sofern rechtlich möglich, angestrebt werden soll. Sofern der Eigentumserwerb durchgesetzt werden soll und auch erzielt wird, sehen sich die Käufer meist der großen Aufgabe ausgesetzt, dass diese das Bauwerk durch Beauftragung von Drittunternehmen eigenverantwortlich fertigstellen lassen müssen. Eine enge Zusammenarbeit

aller Käufer ist hier unerlässlich. Überdies wird in solchen Fällen regelmäßig die Hinzuziehung eines Rechtsbeistandes erforderlich. Insbesondere im Falle einer angemeldeten Insolvenz des Verkäufers/Bauträgers ist es schließlich wahrscheinlich, dass die Käufer auf einem Großteil der entstandenen Kosten sitzen bleiben.

Weiterhin hat sich der Käufer aufgrund von etwaigen zeitlichen Verzögerungen in der Fertigstellung des Bauwerks auf eine höhere Zins- und Tilgungslast gegenüber seiner finanzierenden Bank einzustellen. Solch zeitliche Verzögerungen müssen nicht zwingend auf Vertragsverletzungen, Verschulden u.ä. beruhen, sondern können ebenfalls durch höhere Gewalt verursacht werden (vgl. z.B. die aktuelle Pandemie). In letzterem Fall wird der Käufer regelmäßig keinen Anspruch auf Schadensersatz haben.

Baumangelrisiko

Bauen ist im Kern immer noch Handarbeit, jedes Bauwerk ist zudem ein Unikat, deshalb sind Verbrauchererwartungen wie bei einem Massenprodukt nicht angebracht. Bestimmte Unregelmäßigkeiten lassen sich nicht vermeiden, schränken aber die Nutzbarkeit einer Immobilie in der Regel nicht ein. Ein Baumangel ist jede Abweichung

des Bauwerks von dem, was dem Käufer als Sollbeschaffenheit zugesagt wurde. Solche Baumängel kommen regelmäßig in größerem oder kleinerem Umfang vor, müssen zeitnah erkannt und beseitigt werden. Der Verkäufer setzt alles daran, bei Abnahme des Bauwerks möglichst viele Mängel zu erkennen und beseitigen zu lassen, sodass der Käufer eine weitgehend mangelfreie Werkleistung erhält. Später auftretende Mängel werden während der Gewährleistungsphase durch den Verkäufer/Bauträger beseitigt. Dies setzt jedoch voraus, dass Einigkeit über das Vorliegen eines Mangels besteht sowie dass der Verkäufer/Bauträger zahlungsfähig ist (siehe „Bonitätsrisiko“). Ist nur eine der beiden vorgenannten Voraussetzungen nicht gegeben, so wird auch hier regelmäßig die Hinzuziehung eines Rechtsbeistandes sowie überdies eines Sachverständigen erforderlich. Die entsprechenden Kosten sind von dem Käufer vorab zu tragen und müssen im Nachgang meist gerichtlich eingefordert werden.

Zwar tritt der Verkäufer im Rahmen des Kaufvertrages sicherungshalber seine wiederum gegenüber den am Bau beteiligten Unternehmen bestehenden Mängelansprüche ab, jedoch setzt die Mangelbeseitigung des jeweiligen Unternehmens ebenfalls voraus,

dass Einigkeit über das Vorliegen eines Mangels besteht sowie dass das jeweilige Unternehmen zahlungsfähig ist.

Sollten nach dem Ende der Gewährleistungsphase noch Mängel auftreten, muss der Käufer an der Finanzierung Mängelbeseitigungsmaßnahmen anteilig entsprechend seinem Miteigentumsanteil mitwirken. Eine Überprüfung des Objektzustandes durch einen fachkundigen Dritten vor Ablauf der Gewährleistungsphase ist daher ratsam.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Der Käufer wird als Eigentümer einer oder mehrerer Wohneigentumseinheiten Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, welche in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum allein rechtsfähig ist und durch den WEG-Verwalter vertreten wird. Dieser Verwalter ist auch für die umfassende Verwaltung des Objekts zuständig.

Wie bei jeder Gemeinschaft ist auch die Zugehörigkeit zu einer Wohnungseigentümergeinschaft mit Vor- und Nachteilen verbunden. Zahlungsverpflichtungen sind regelmäßig nur anteilig entsprechend des jeweiligen Miteigentumsanteils zu tragen. Sollte jedoch ein Eigentümer zahlungsunfähig werden, müssen die übrigen Eigentümer

dessen Kosten mittragen. Zu beachten ist, dass die Eigentümer im Rahmen der Eigentümerversammlung regelmäßig durch Mehrheitsbeschluss entscheiden, soweit nichts Abweichendes vereinbart ist und folglich ein Eigentümer schlicht überstimmt werden kann. Gegen einen unliebsam gefassten Beschluss kann allein gerichtlich vorgegangen werden, sofern dieser in formeller oder materieller Hinsicht rechtlich zu beanstanden ist. Im Übrigen ist der überstimmt Eigentümer an den Beschluss gebunden. Dieses Mehrheitsprinzip kann für den individuellen Käufer je nach konkreter Angelegenheit sowohl positiv als auch negativ sein.

Vorbehalt

Änderungen der Vertragswerke und damit Abweichungen obiger Ausführungen sind möglich. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie ~~rische~~ Änderungen auf Grund evtl. behördlicher Auflagen oder auf Grund technischer Notwendigkeiten, bleiben vorbehalten, ebenso Abweichungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig

erwiesen und sich nicht wertmindernd auf das vom Käufer erworbene Sondereigentum auswirken. Dies gilt insbesondere auch für Abweichungen von den in diesem Prospekt gezeigten Perspektiven, Plänen und Zeichnungen. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung des planenden Architekturbüros und sind verbindliche Richtmaße. Abweichungen der angegebenen Flächen von bis zu 3 % sind bei jeder verwirklichten Baumaßnahme denkbar.

Bei den in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge. Für die Möblierung und Einrichtung ist allein die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich. Die im Prospekt genannten Namen stellen eine Information über die Vertretungs- und Beteiligungsverhältnisse dar. Eine persönliche Vertrauensbildung ist nicht beabsichtigt.

Es gelten ausschließlich die in den notariell abgeschlossenen Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde bzw. Teilungserklärung ~~inkl.~~ ^{inkl.} Gemeinschaftsordnung Anlagen enthaltenen Angaben. Von diesem Prospekt abweichende Angaben oder Zusagen, soweit sie nicht die in den notariell abgeschlossenen

Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde bzw. Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung inkl. Anlagen berücksichtigt wurden, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage der Carestone Service GmbH.